

PARECER JURÍDICO Nº 2054/2014 - NSAJ/SESMA/PMB

PROTOCOLO Nº: 1447111

OBJETO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL – MINUTA DE CONTRATO

LOCADOR: GERVÁSIO DA CUNHA MORGADO

Senhor Secretário Municipal de Saúde,

Versam sobre os presentes autos, a solicitação de aluguel de um imóvel situado na rua Gama Abreu, nº 88, bairro de Batista Campos, entre as ruas Ferreira Cantão e Arciprestes Manoel Teodoro, Belém – Pa, para o fim de acolher a sede do Departamento de Regulação DERE/SESMA-PMB.

Verifica-se que já houve a avaliação prévia do referido imóvel, realizada pelo Núcleo de Engenharia e Arquitetura NEA/o que demonstrou o valor aproximado do aluguel a ser pago.

É o sucinto relatório, passamos a análise.

DA FUNDAMENTAÇÃO

De início, convém destacar que compete a esta Assessoria Jurídica prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, analisando especificamente os autos e a legalidade dos seus respectivos atos, não lhe cabendo adentrar em aspectos relativos à conveniência e oportunidade da prática dos atos administrativos, que estão reservados a esfera discricionária do Administrador Público legalmente competente, tampouco examinar questões de natureza eminentemente técnica, administrativa e/ou financeira.

Comporta enfatizar, inicialmente, que licitação é um procedimento administrativo formal que tem como escopo proporcionar à Administração Pública uma aquisição, uma venda, ou uma prestação de serviços da forma mais vantajosa, respeitando-se os princípios constitucionais da legalidade, isonomia, impessoalidade, moralidade e publicidade.

Consoante o entendimento de Marçal Justen Filho:

“‘Licitação’ significa um procedimento administrativo formal, realizado sob regime de direito público, prévio a uma contratação, pelo qual a Administração seleciona com quem contratar e define as condições de direito e de fato que regularão essa relação jurídica”.

O princípio da obrigatoriedade da licitação impõe que todos os destinatários do Estatuto de Licitações façam realizar o procedimento antes de contratarem obras e serviços. Mas a lei não poderia deixar de ressaltar algumas hipóteses que, pela sua particularidade, não se compatibilizam com o rito e a demora do processo licitatório.



A exceção à obrigatoriedade é admitida na própria Constituição Federal de 1988, a teor do que estabelece o artigo 37, XXI, *in verbis*:

“Art. 37. A administração pública direta e indireta, de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:
...OMISSIS...

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica dispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações”.

A Carta Magna, portanto, possibilita compras e prestações de serviços, isentos de licitação. Regulamentando o dispositivo, coube ao legislador a incumbência de delinear tais hipóteses específicas, o que fez no artigo 24, da Lei n 8.666/93.

Portanto, a lei de Licitações **permite como exceção à obrigação de licitar, a contratação direta através de processos de dispensa e inexigibilidade de licitação**, desde que preenchidos os requisitos previstos em lei.

Como bem leciona a professora Maria Sylvia Zanella Di Pietro, acerca da dispensa de licitação:

“Na dispensa de licitação, **há possibilidade de competição que justifique a licitação; de modo que a lei faculta a dispensa, que fica inserida na competência discricionária da administração**, desde que atenda todos os requisitos exigidos na lei supracitada”.

Note-se que o administrador, mesmo nos casos de dispensa, poderá realizar licitação, se entender mais conveniente para a Administração. Não há obrigatoriedade de não licitar, mas faculdade de não fazê-lo.

Destarte, a dispensa caracteriza-se pela circunstância de que, em tese, poderia a licitação ser realizada, mas que, pela particularidade do caso, decidiu o legislador não torná-la obrigatória.

É importante esclarecer que nos casos relacionados pela legislação, **há a discricionariedade da Administração na escolha da dispensa ou não do certame, devendo sempre levar em conta o interesse público**. Assim, muitas vezes, o Administrador Público opta pela dispensa, posto que, como afirma o doutrinador Marçal Justen Filho, “os custos necessários à licitação ultrapassarão benefícios que dela poderão advir”.

Portanto, a dispensa de licitação é a possibilidade de celebração direta de contrato entre a Administração Pública e o particular, nos casos estabelecidos no artigo 24, da Lei 8.666/93, *in casu*, inciso X, vejamos.

“Art. 24. É dispensável a licitação:

X – para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia”.

De acordo com referido inciso, a Lei estabelece que seja **dispensável a licitação em razão da destinação do objeto a ser contratado.**

O artigo supracitado prevê a possibilidade de dispensa de licitação, sempre que se tratar de compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo a avaliação prévia, o que se enquadra, exatamente, na presente situação, **tornando perfeitamente viável a dispensa.**

No caso em análise, fora realizada uma avaliação do imóvel, no que concerne o valor de mercado (fls. 13 a 17), que foi atualizada pelo Engenheiro do NEA/SESMA Pedro Paulo da Silva Machado (CREA 7865-D/CRECI nº 3153, em relação a contraprestação a ser dada mensalmente. Assim como, constam as características do imóvel, atendendo, desse modo, perfeitamente, as necessidades da administração.

Portanto, configurada a dispensa, após a análise do mérito administrativo, deve-se formalizar o processo de dispensa ou de inexigibilidade, nos termos do artigo 26, da Lei 8.666/93, que dispõe:

“Art. 26. As dispensas previstas nos §§2 e 4 do art. 17 e nos incisos III a XXIV do art. 24, as situações de inexigibilidade referidas no art. 25, necessariamente justificadas, e o retardamento previsto no final do parágrafo único do art. 8, deverão ser comunicados dentro de 3 (três) dias à autoridade superior, para ratificação e publicação na imprensa oficial, no prazo de 5 (cinco) dias, como condições para eficácia dos atos.

Parágrafo único. O processo de dispensa, de inexigibilidade ou de retardamento, previsto neste artigo, será instruído, no que couber, com os seguintes elementos:

I – caracterização da situação emergencial ou calamitosa que justifique a dispensa, quando for o caso;

II – razão da escolha do fornecedor ou executante;

III – justificativa do preço;

IV – documento de aprovação dos projetos de pesquisa aos quais os bens serão alocados”.

Como se verifica, a contratação por dispensa de licitação deverá sempre ser precedida de justificativa técnica e de parecer jurídico.

Outrossim, temos as exigências da Instrução Normativa nº 004/2003-TCM/Pa, Art. 3º, sob o Processo de Dispensa que deverá conter:

- a) ratificação da dispensa pela autoridade superior;
- b) Publicação da Ratificação;
- c) Justificativa do preço;
- d) Razão da escolha do executante.



Sendo assim, com amparo na previsão do inciso X, art. 24 da Lei nº 8.666/93 e na Instrução nº 004/2003-TCM, esta administração municipal encontra albergue legal para proceder a dispensa em face da destinação a ser dada ao imóvel em questão, resultando na contratação com o Sr. Gervasio da Cunha Morgado, considerando o interesse da Administração.

Pois, tal contratação, justifica-se pela realização de avaliação e pesquisa de mercado, dentre os imóveis da região, sendo este imóvel ainda é o mais adequado para atender os serviços prestados pelo Departamento de Regulação – DERE/SESMA/PMB.

DA ANÁLISE DA MINUTA DO CONTRATO

Passamos a análise da minuta do contrato, a mesma apresenta qualificação das partes, cláusulas de objeto/finalidade, preço, forma e pagamento, das benfeitorias, encargos e dotação orçamentária, obrigações do locador e do locatário, disposições gerais, da rescisão, da publicação, da vigência e do foro, o que confirma a legalidade da peça em comento.

Portanto, entendemos que a mesma, atende as exigências dispostas no art. 55 da lei nº 8.666/1993, que determina quais as cláusulas que são necessárias em todo contrato, e da lei nº 8.245/91, de modo que não merece censura, estando o documento contratual em condição de ser assinado.

No entanto, antes de ser assinado o referido contrato, deverá ser publicado o termo de Reconhecimento de Dispensa de Licitação e o Termo de Ratificação de Dispensa de Licitação. Esclarece ainda, que a orientação normativa nº 06/2009 da AGU, dispõe que a vigência dos contratos de aluguel de imóveis não estão sujeitos a sessenta meses, estando, portanto, a vigência do contrato de acordo com a legislação.

Assinalamos, ainda, que, após a assinatura do Termo de Dispensa e do Contrato e da publicação no Diário Oficial do Município, estes deverão ser enviados ao Tribunal de Contas do Município, de acordo com o que determina o Regimento Interno do Tribunal de Contas dos Municípios, em seu artigo 30, I, “g”:

“Art. 30 Para o exercício da fiscalização contábil, financeira, orçamentária, operacional e patrimonial, o Tribunal:

I – receberá dos órgãos competentes no prazo de 30 (trinta dias) após sua assinatura, os seguintes documentos:

...OMISSIS...

g) uma via de contratos, convênios ou outros instrumentos semelhantes que estabeleçam obrigações para a Administração Municipal”.

Vale ressaltar, que depois de firmado o contrato pela parte e por 02 (duas) testemunhas, é indispensável que os mesmos sejam publicados resumidamente no DOM, para que tenham eficácia, nos justos termos do art. 61, parágrafo único da lei nº 8.666/1993 e registrado junto ao TCM.

Resta apontar, que é obrigação desta municipalidade enviar, no prazo legal, o termo de dispensa de licitação e contrato antes da execução deste ao TCM, sob pena de multa a esta Municipalidade.

Vale salientar, que toda a praxe mencionada deve ser estritamente observada no presente processo de dispensa.

CONCLUSÃO

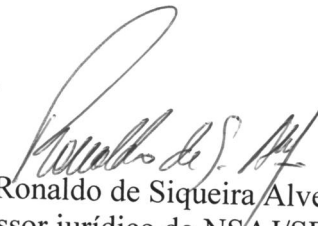
Portanto, pelos motivos de fato e direito acima expostos, havendo a necessidade única da locação deste presente imóvel SUGERIMOS:

- a) Pela possibilidade de contratação direta, através de dispensa de Licitação, para alugar o imóvel, nos termos da Lei 8.666/93.
- b) A ratificação da dispensa pela Autoridade competente e sua publicação no D.O.M.;
- c) Pela aprovação da minuta do contrato.

Esta peça tem caráter meramente opinativo, cabendo a decisão final ao Secretário Municipal de Saúde.

É o Parecer, S.M.J.

Belém, 09 de dezembro de 2014.



Ronaldo de Siqueira Alves
Assessor jurídico do NSAJ/SESMA

Ao Gabinete do Secretário

1. De acordo

2. Para deliberação superior

Belém-PA, 09 de dezembro de 2014.



Andréa Tapajós Simioni
Chefe do NSAJ/SESMA